

# Exposé

## Reihenhaus in Köln

### **Einfamilienhaus mit viel Potenzial in ruhiger, zentraler Lage von Nippes**



Objekt-Nr. **OM-305747**

**Reihenhaus**

Verkauf: **798.000 €**

50733 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist ein Reihenhaus mit einladendem Flair. Zu dem Objekt zählt neben sieben attraktiven Zimmern auch ein separates Gäste-WC. Praktischerweise gibt es auch einen Kellerraum. Hier und im rückwärtigen Schuppen finden Sie genügend Stauraum zur Lagerung von Gegenständen. Das gesamte Grundstück inklusive Haus wird für einen Preis von 798.000 Euro verkauft.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnräume zusammen 32 m<sup>2</sup>, davon einer mit Terrassentür zum Atrium; ein Gäste-WC, eine Wohnküche mit großzügigem Speise- und Wohnraum zusammen 33 m<sup>2</sup>.

Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei helle Wohn- /Schlafräume zusammen 33 m<sup>2</sup> sowie ein Bad mit zwei Waschtischen und Dusche.

Im Zweiten Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume

sowie ein kleines Bad. Darüber bietet ein beheizter Spitzboden mit Dachflächenfenstern auf 20 m<sup>2</sup> Fläche viel Stauraum.

Zwei der großen Wohn- oder Schlafzimmer sind Durchgangsräume, die nur indirekt an Korridor bzw Treppenhaus angeschlossen sind.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein zum Teil bepflanzter Hof sowie ein Lagerschuppen.

Das Haus könnte bei Bedarf aufgestockt werden, da die benachbarten Gebäude jeweils höher aufgestockt sind oder auch im rückwärtigen Bereich an die vorhandene Wand des Nachbarn zum Raumgewinn angebaut werden. Insoweit besteht noch ein Ausbaupotenzial von rund 100 qm.

Bitte beachten Sie, dass je nach Ihren persönlichen Wünschen und Ansprüchen Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf, beispielsweise in den kleinen Bädern besteht.

Falls Sie sich für das Haus interessieren, teilen Sie mir bitte gern etwas über Ihre Motivation, Ihre Personenanzahl sowie den Stadtteil Ihrer gegenwärtigen Wohnung mit.

Bitte fordern Sie bei mir kein Exposé an; ich bin kein professioneller Verkäufer oder Makler.

Vielen Dank

## Ausstattung

Ausstattung:

Eichenparkett, Ornamentfliesen, Gewölbekeller, Atrium, separater Schuppen, Erdgaszentralheizung, modernisiertes Bad im 1. OG.

Modernisierungsbedarf besteht für die kleinen Bäder im EG und Dachgeschoss, den Treppenbelag sowie mind. ein Fenster.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte lesen Sie die Angaben zur Objektbeschreibung bis zum Ende.

## Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Köln Nippes, Sechzigviertel (alter Teil). In Laufnähe gibt es einige Restaurants, Cafés, Supermärkte, Ärzte und Bäckereien. Auch mehrere Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, Bars und Buchhandlungen erreichen Sie bequem in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

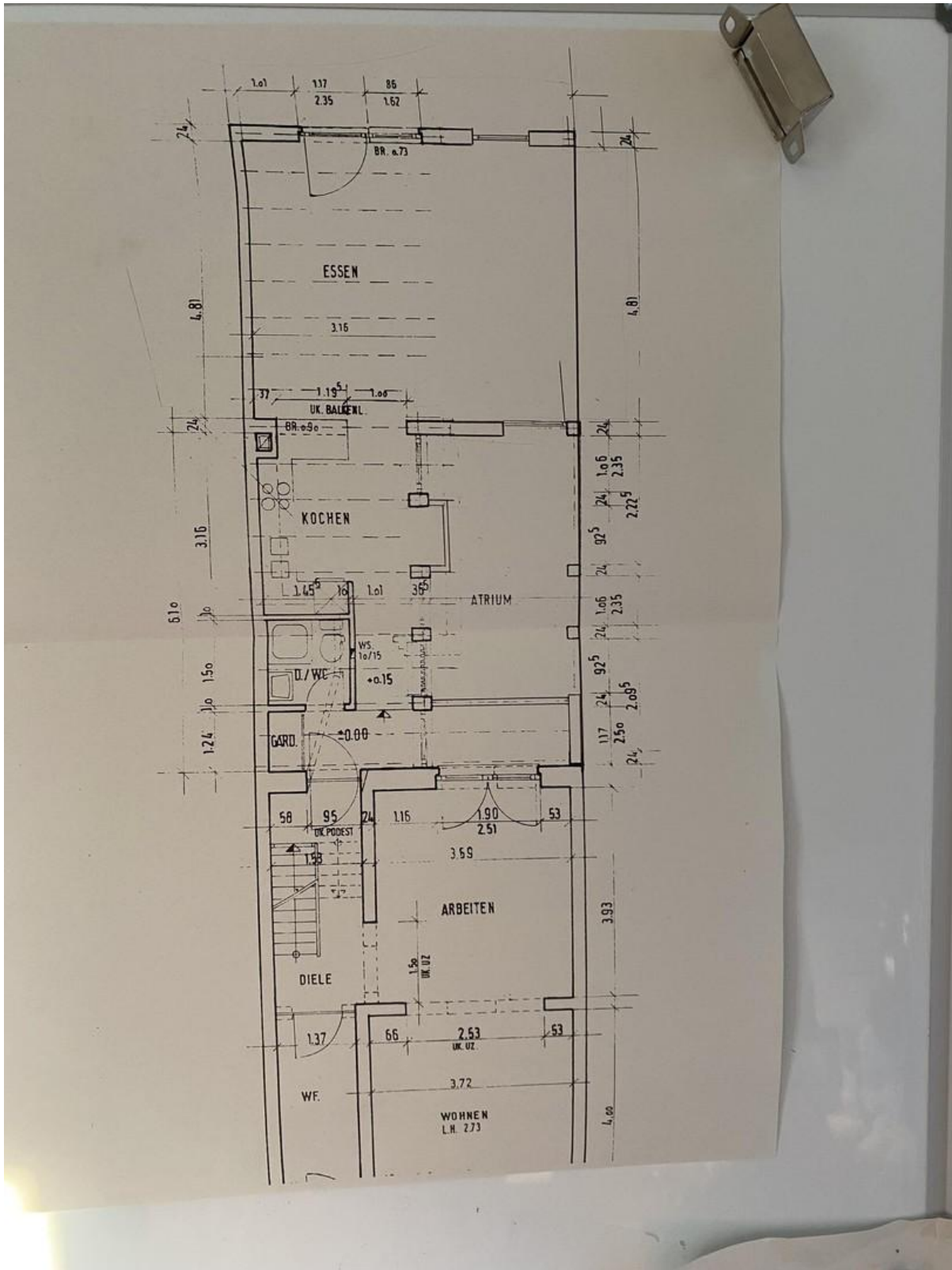


# Exposé - Galerie

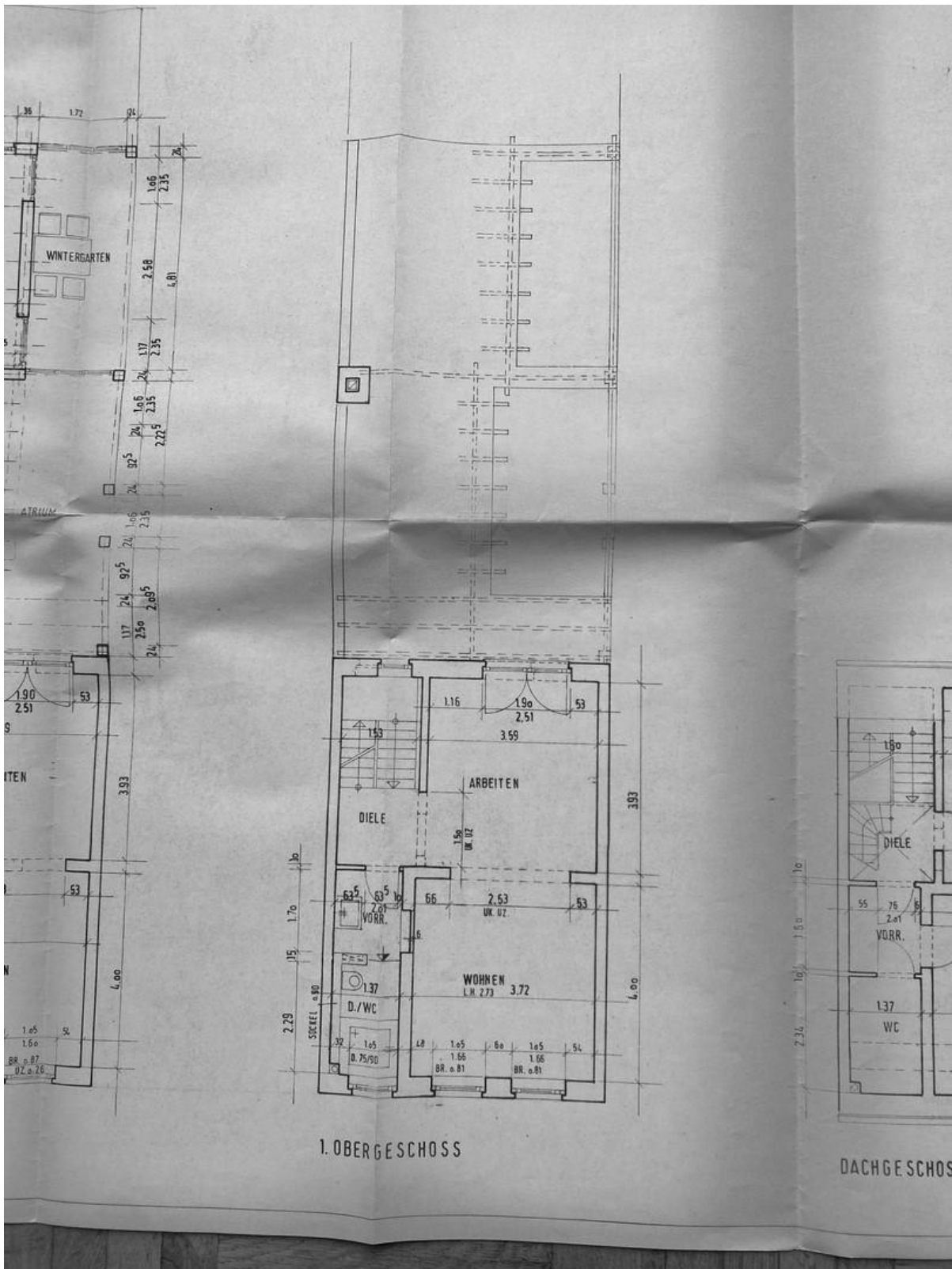




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

